Andernach

# Oportunidad única: Apartamento dúplex en una ubicación privilegiada

*Número de propiedad: 25014035*




PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 204 $m^2$ • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25014035 |
| Superficie habitable | ca. 204 m² |
| Habitaciones | 4 |
| Dormitorios | 2 |
| Baños | 3 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 1.050.000 EUR |
| Piso | Ático |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Características | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# Datos energéticos

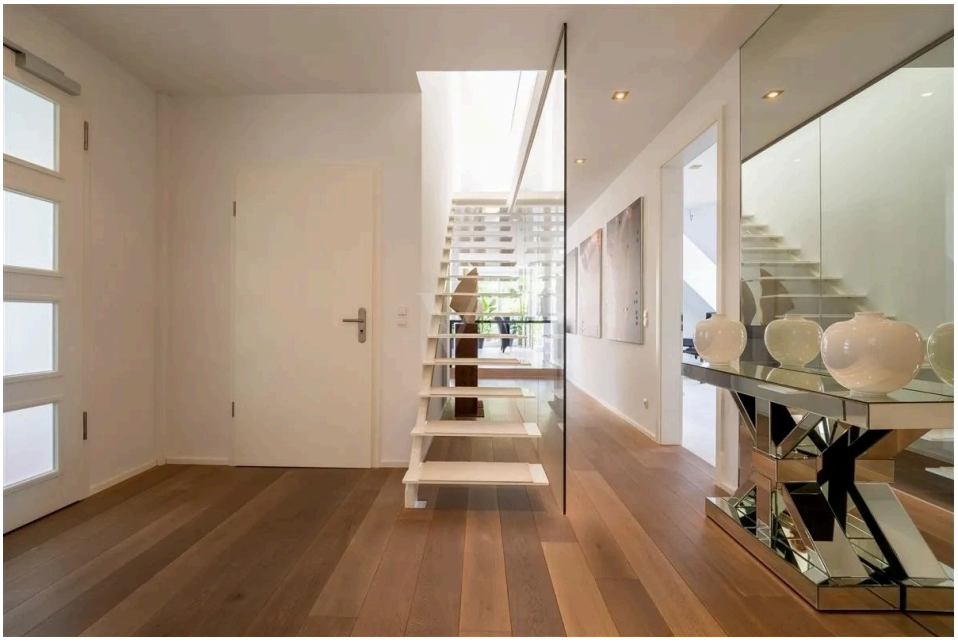
| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Gas natural ligero |
| Certificado energético válido hasta | 13.12.2027 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 88.4 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | C |
| Año de construcción según el certificado energético | 2012 |

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# La propiedad





Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

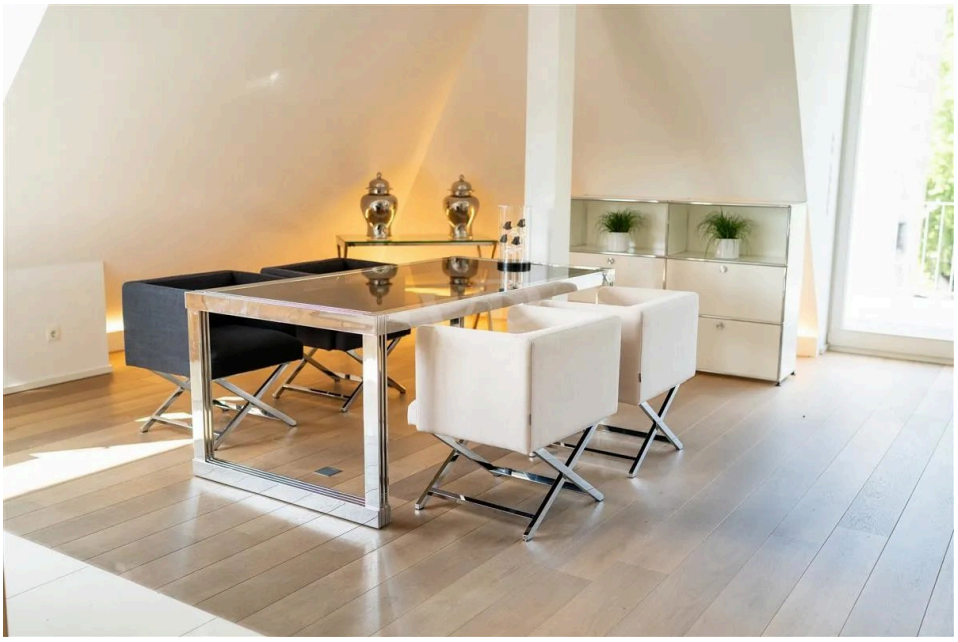
# La propiedad





Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# La propiedad





Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# La propiedad

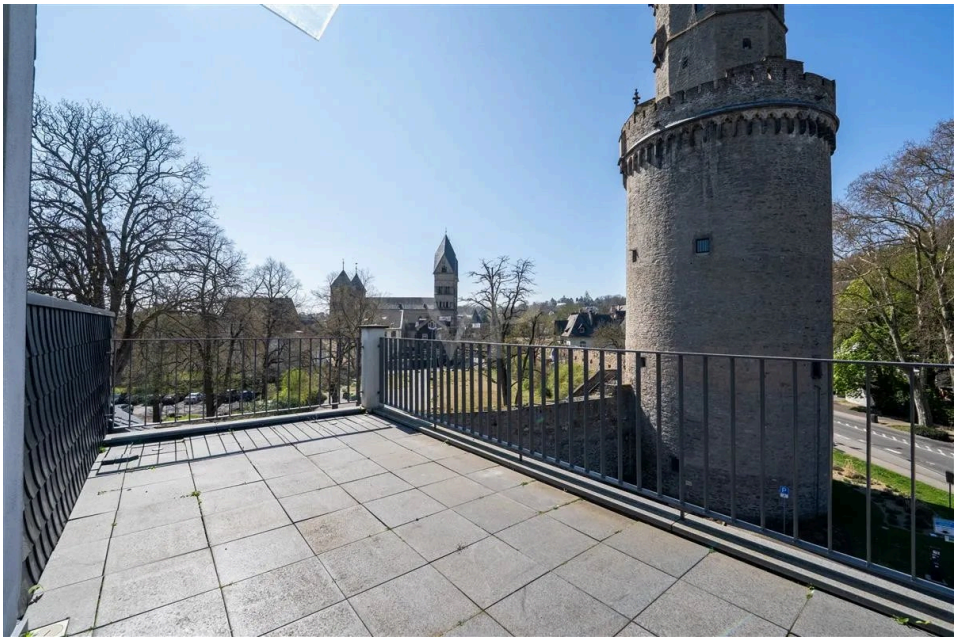




Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# La propiedad

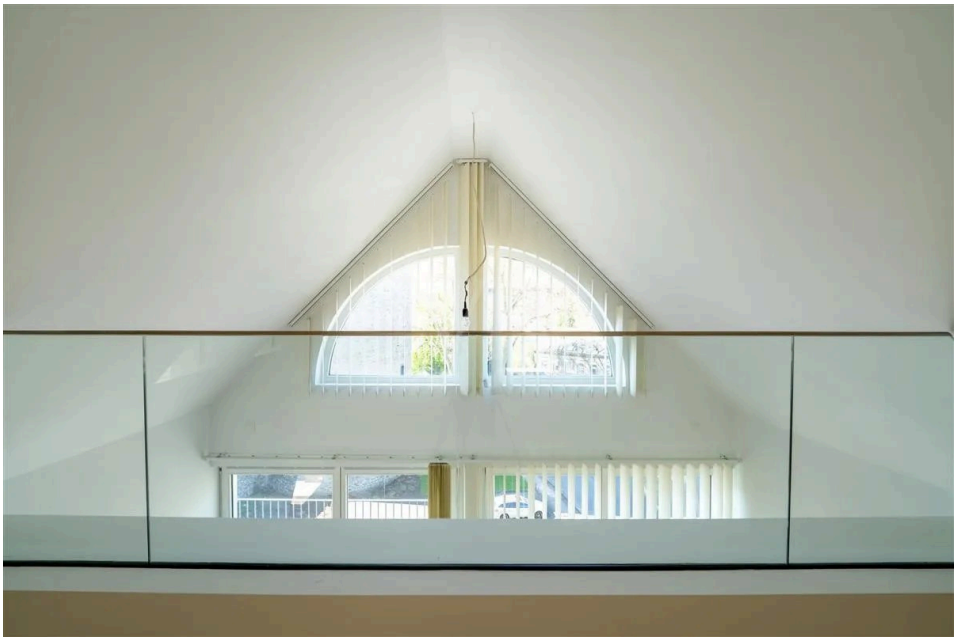




Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

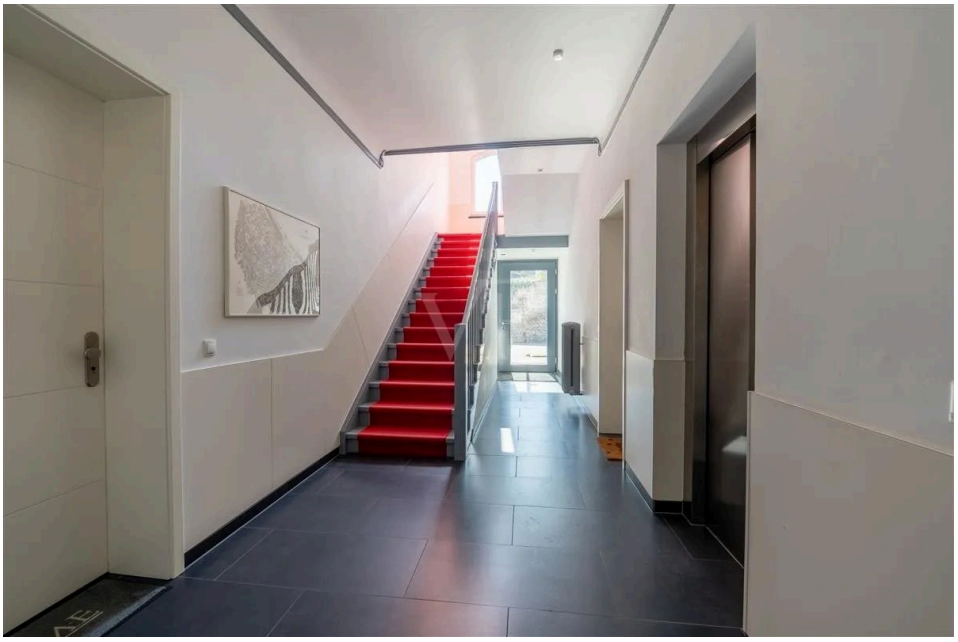
# La propiedad





Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# La propiedad





Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# La propiedad





Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# La propiedad





Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# La propiedad






Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# La propiedad



Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# Una primera impresión

Este apartamento dúplex se encuentra en un complejo totalmente seguro, compuesto por dos edificios modernos y una villa histórica, cerca del río Rin. Una puerta electrónica da acceso al aparcamiento subterráneo y a la impresionante entrada circular con garajes privados. Todos los edificios cuentan con entradas independientes. La villa, meticulosamente renovada, es accesible sin barreras, y un ascensor proporciona acceso directo a los apartamentos en las plantas superiores. Con aproximadamente 204 m² de espacio habitable, distribuidos de forma amplia y luminosa en dos plantas, el apartamento cuenta con numerosos detalles. El salón está agradablemente conectado a un amplio balcón con vistas a la torre redonda de Andernach, gracias a sus ventanales de suelo a techo. Una escalera transparente conduce a la sala de estar superior de planta abierta con una arquitectura excepcional. Entre sus características destacan: - Suelos de alta calidad - Armarios empotrados a medida - Cocina abierta y espaciosa - Baños modernos - Aseo de invitados - Zona de dúplex abierta - Amplio balcón - Dos garajes privados anexos al edificio - Terreno seguro. Esta excepcional ubicación cerca del Rin ofrece un estilo de vida muy cómodo con excelentes infraestructuras a poca distancia a pie.

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# Todo sobre la ubicación

Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung.

Verkehrsanbindung:

Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25014035 - 56626 Andernach

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com